

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi manusia, karena tanah (lahan) memiliki hubungan erat dengan kesejahteraan sosial dan ekonomi¹. Dikarenakan lahan menjadi sumber daya yang penting bagi manusia, maka negara perlu memberikan regulasi yang tegas kepada warga negara, agar sumber daya ini tidak menjadi sumber masalah atau konflik sosial. Oleh karena itu, negara menuangkan persoalan lahan ke dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 pada pasal 33 ayat 3 dan UU Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960² sehingga negara sebagai organisasi formal tertinggi harus menjamin persoalan lahan agar bisa menjadi kemakmuran seluruh komponen masyarakat.³ (Prasetya et al., 2024; Rahmad, 1997)

Karena persoalan perebutan atau sengketa lahan yang menjadi konflik sosial sering kali terjadi di Indonesia. Berdasarkan data yang diperoleh peneliti dari berbagai sumber jurnal maupun berita, yang dilansir dari laman Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menyatakan konflik agraria di Indonesia pada tahun 2023 telah menyebabkan sebanyak

¹ Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang pangan, dan papan. Tanah adalah sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia yang hampir sebagian besar bergantung pada tanah. Sehingga bernilai ekonomis tinggi.

² Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria yang menjadi dasar hukum bagi sistem terkait tanah termasuk hak atas tanah, selain itu dijelaskan juga bahwa tanah merupakan elemen yang sangat penting untuk pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat.

³ Penjelasan Pasal 33 UUD 1945, dimana mengatur bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga sumber daya tanah atau lahan bukanlah milik satu golongan tertentu, namun milik kita semua.

241 konflik yang merampas lahan seluas 6338.881 hektar lahan pertanian, wilayah adat, wilayah tangkap dan pemukiman dari 135.608 KK. Angka ini membuat Indonesia berada di urutan ke-enam sebagai negara dengan konflik agraria tertinggi di Asia.⁴ Sehingga konflik lahan ini masih menyisakan banyak persoalan, bahkan pemerintah maupun pengadilan tidak menjamin persoalan perebutan lahan akan menghasilkan *win-win solution* (mencapai keadilan antar dua pihak yang berkonflik), sehingga seringkali proses penyelesaian ini menjadikan konflik yang semakin berlarut-larut.

Konflik pertanahan adalah proses interaksi antara dua atau lebih kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama (M. Nurdin, 2018). Maka dari itu penelitian ini akan mengkaji persoalan konflik lahan di Pasar Ciwidey antara pemerintah kabupaten Bandung dengan PT. Primatama Cipta Sarana (PCS) yang saling terkait, terutama dalam konteks konflik pertanahan. Konflik lahan biasanya muncul akibat adanya ketidakjelasan batas wilayah, atau penggunaan lahan yang tidak semestinya maupun ketidakjelasan kepemilikan. Disisilain, pasar tradisional, seperti Pasar Ciwidey, merupakan pusat aktivitas ekonomi masyarakat yang bergantung pada penggunaan lahan yang tepat. Kedua topik ini menggarisbawahi bahwa pertanahan merupakan masalah yang sangat rawan, tidak hanya sekedar masalah kepemilikan dan tegaknya hukum tetapi juga menjadi persoalan sosial (Email et al., 2024).

⁴ Dengan berbagai kasus pertanahan yang terjadi di Indonesia, Konsorisium Pembaruan Agraria menyatakan, Konflik Agraria di Indonesia ke enam tertinggi di Asia

Lahan di pasar rakyat merupakan aspek penting dalam pengelolaan ruang dan ekonomi lokal. Salah satu pasar rakyat yang menjadi fokus perhatian adalah yang dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Bandung melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan. Pasar Ciwidey yang merupakan contoh konkret dimana konflik mengenai lahan menjadi isu yang penting, yang berperan sebagai pusat perdagangan bagi masyarakat setempat. Pasar ini tidak hanya menyediakan kebutuhan sehari-hari, tetapi juga mempengaruhi kehidupan ekonomi dan sosial banyak individu. Kabupaten Bandung sendiri memiliki 6 pasar rakyat yang dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung (Disperdagin, 2024), salah satunya adalah Pasar Ciwidey. Pasar ini dibangun pada tahun 1997/1998 di atas lahan seluas sekitar 20.931 m² dengan luas bangunan sekitar 8.292 m², yang dapat menampung sekitar 1.500 pedagang. Pasar Ciwidey memiliki 710 Surat Tanda Pemakaian Kios (STPK), 294 Surat Tanda Pemakaian Lapak (STPL), 374 izin untuk lapangan, dan 72 izin untuk Pedagang Kaki Lima (PKL).⁵

Pasar Ciwidey saat ini dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Pemerintah Kabupaten Bandung melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD). Lokasinya sangat strategis karena dekat dengan terminal Ciwidey yang menghubungkan Kota Soreang, Bandung, dan sekitarnya. Selain itu, jauhnya pabrik dan gudang bahan kimia dari pasar menciptakan lingkungan yang bersih, dan air tanah

⁵ Data ini di dapatkan dari Profile Pasar Ciwidey Tahun 2012 yang diperoleh dari pihak UPTD Pasar Ciwidey pada, 04 September 2024

di sekitar pasar tetap bebas dari kontaminasi zat kimia berbahaya. Kebersihan lingkungan pasar juga dijaga oleh adanya tempat pembuangan sementara (TPS).

Menurut Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Bandung 2016-2036, Pasar Ciwidey terletak di kawasan perdagangan dengan akses mudah dari Kabupaten Bandung dan Cianjur Selatan. Seperti dalam penelitian (Amin & Dewi, 2015; Indonesia, 1960; Qatrunnada et al., 2023; Rahmad, 1997) bahwa dalam memastikan kepemilikan dan pembagian lahan yang jelas sangat penting untuk mendukung operasional pasar, kesejahteraan pedagang, dan kepuasan konsumen. Kepemilikan lahan yang jelas dan adil dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, namun sering menghadapi tantangan seperti konflik kepentingan dan ketidakpastian hukum.⁶

Di Pasar Ciwidey, terdapat dinamika yang kompleks terkait dengan kepemilikan lahan. Lahan pasar ini bersinggungan langsung dengan lahan yang dikelola oleh PT. Primatama Cipta Sarana (PCS) sebagai investor dan pengembang dan Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan (Diskoperindag) Kabupaten Bandung. Pengelolaan lahan tersebut berada di bawah Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Ciwidey, namun, kepemilikan dan pembagian lahan masih belum jelas ditentukan. Ketidakjelasan kepemilikan dan pembagian lahan ini pada akhirnya mengakibatkan sengketa dan kebingungan dalam penataan ruang serta pengelolaan pasar yang berakibat pada terjadinya konflik.

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan, (perlindungan usaha, perusahaan, badan usaha, dan perdagangan)

Pasar Ciwidey semula di kelola oleh pemerintah daerah (pemda) yaitu Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan (Diskoperindag) sejak tahun 1998 yang berlokasi di pasar lama blok Pakemitan, namun karena lokasi yang tidak terlalu luas dan bangunan yang sudah tua maka di revitalisasi dengan cara di relokasi ketempat yang cukup luas untuk pengembangan. Berdasarkan penunjukan pengembang untuk rencana pembangunan dan dibangun oleh pihak pengembang dalam hal ini PT.Primatama Cipta Sarana (PCS) oleh pemerintah daerah Kab. Bandung, maka akhirnya pemerintah menjalin kerjasama dengan pengembang yaitu dengan pihak PT. Pimatama Cipta Sarana (PCS) untuk melakukan pembangunan diatas tanah seluas 36.000 m² yang di resmikan oleh bupati Bandung pada 4 Juli tahun 2002. Sehingga, pada Oktober 2004 para pedagang di pasar Ciwidey di relokasi seluruhnya ke blok Cibeureum. Namun terdapat 92 pedagang yang tidak memiliki jatah kios di pasar Ciwidey baru ini, sehingga terjadi selisih faham antara pihak pedagang dengan pihak pengembang yaitu PT. Primatama Cipta Sarana (PCS) yang sebelumnya sudah dilakukan pendataan pedagang bersama antara pihak PT. Primatama Cipta Sarana dengan pihak UPTD pasar Ciwidey baik dalam hal pengurusan Ijin Pemakaian Kios (IPK) maupun Ijin Pemakaian Lapangan (IPL). Lalu dilakukan penambahan kembali kios total sebanyak 122 dan 128 meja/los. Namun tidak selesai sampai disitu masalah dan kesalah fahaman terjadi kembali mengenai sertifikat IPK/IPL tersebut⁷.

⁷ Peneliti mendapatkan data diatas melalui dokumentasi profil UPTD Pasar Ciwidey pada tanggal 04 September 2024

PT. Primatama Cipta Sarana menjanjikan persyaratan dengan hanya melampirkan bukti pembayaran kios sebesar 25% maka para pedagang sudah bisa memiliki IPK/IPL dengan perjanjian penyerahan IPK/IPL asli akan dilaksanakan sesudah para pedagang melakukan pelunasan kiosnya dan sementara di berikan fotocopy dari surat IPK/IPL tersebut, namun seiring berjalannya waktu banyak pedagang yang sudah melunasi kiosnya tak kunjung mendapatkan surat IPK/IPL yang asli sesuai yang telah dijanjikan dengan alasan pembuatan hanya bisa dilakukan 1 tahun sekali. Maka, permasalahan di Pasar Ciwidey Kabupaten Bandung ini menjadi isu yang diangkat oleh para pedagang setempat kepada Pemerintah Kabupaten (PemKab) Bandung di Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tahun 2017. Dari sinilah hubungan antara pihak pemerintah, pedagang dan pihak PT. Primatama Cipta Sarana (PCS) menjadi tidak baik.

Pemerintah dan pedagang menilai bahwa para pedagang telah memenuhi kewajibannya dengan membeli kios dengan asumsi bahwa setiap pembelian kios sudah termasuk dengan lahan tempat kios tersebut dibangun dengan ketentuan harga dari SK Bupati yaitu mulai dari 15-30 juta/kios atau los. Pemerintah berkeyakinan jika pihak pengembang yaitu PT. Primatama Cipta Sarana telah melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan pembangunan pasar karena pihak pengembang tidak segera melakukan serah terima atas tanah dan bangunan beserta fasilitasnya diamana penyerahan dan pengalihan hak dari HGB atas nama PT.Primatama Cipta Sarana menjadi Hak Pakai atas nama Pemda Kab. Bandung ketika selesai masa pembangunan, pemeliharaan dan pengelolaan selama 5 tahun terhitung sejak masa pemeliharaan berakhir, sehingga

sampai pada tahun 2019 sertifikat kepemilikan pasar masih menjadi atas nama PT. Primatama Cipta Sarana.

Konflik yang terjadi ini juga pada akhirnya menghambat berjalanya pembangunan infrastruktur yang sudah di rencanakan, dimana pembangunan ini sudah direncanakan akan di lakukan oleh dinas terkait yaitu Disperindag dengan total anggaran 1,5 miliar serta Dinas PUTR yang belum di ketahui total anggaranya, sehingga pada akhirnya total anggaran yang sudah di anggarkan tersebut tidak dapat terserap karena pembangunan terkendala oleh adanya konflik antara pihak pemerintah daerah dengan pihak PT.Primatama yang belum berakhir. Disisilain, kondisi pasar sudah memprihatinkan dimana fasilitas yang ada di pasar sudah tidak layak dan jalan yang merupakan jalan utama (*main route*) sudah sangat rusak sehingga membuat para pedagang memiliki kekhawatiran akan menyebabkan pembeli yang tidak mau datang lagi ke pasar Ciwidey dikarenakan ketidak nyamanan tersebut.

Dalam konflik lahan Pasar Ciwidey antara pemerintah dan PT. Primatama di Kabupaten Bandung, penting untuk memastikan bahwa penyelesaian masalah ini berjalan secara adil dan transparan. Seluruh proses pembangunan dan pengelolaan Pasar Ciwidey harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tanpa ada intervensi yang dapat mempengaruhi hasil yang adil, ini serupa dengan penelitian (Rahman, 2017) (Qadari, 2022) (Septiyanto et al., 2023). Penekanan utama adalah untuk memastikan kejelasan kepemilikan lahan dan pengelolaan pasar yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan pedagang dan masyarakat serta mendukung pertumbuhan ekonomi lokal. Setiap langkah yang diambil harus berdasarkan prinsip keadilan dan

transparansi, tanpa unsur kepentingan yang dapat merugikan pihak-pihak yang terkait atau menghambat proses tersebut (Zulfikar, 2017).

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan diatas konflik yang terjadi antara pihak pemerintah Kabupaten Bandung dan pihak PT.Primatama yang disebabkan oleh ketidakjelasan kepemilikan lahan di pasar Ciwidey. Hal ini merupakan suatu hal yang biasa terjadi dalam kehidupan sosial. Seperti yang dinyatakan oleh Dahrendorf bahwa masyarakat dalam kehidupan sosial akan selalu terdapat konflik dan konsensus di dalamnya. Seperti dalam penelitian (Purwati., 2023), (Wibowo., 2022), (Manurung., 2013) yang menegaskan bahwa konflik akan selalu diiringi dengan adanya konsensus, karena adanya keinginan antara pihak yang berkonflik untuk menyelesaikan permasalahan atau perbedaan pendapat tersebut. Dalam setiap konflik maka akan selalu ada juga proses penyelesaian didalamnya karena hal ini bertujuan untuk menciptakan perdamaian antara pihak berkonflik sehingga konflik tidak berkepanjangan.

Beberapa penelitian lain (Sukayadi et al., 2013), (Fahira & Fedryansyah, 2021; Huwaina et al., 2024; Tuggul & Hidir, 2016) juga menyatakan bahwa Proses destruktif dalam resolusi konflik terjadi melalui pendekatan kompetitif, di mana pihak-pihak yang bertikai terlibat dalam persaingan atau perebutan untuk menentukan pemenang dan pihak yang kalah. Seringkali, hasil dari perjuangan ini justru merugikan kedua belah pihak. Sebaliknya, proses kooperatif dan konstruktif dalam resolusi konflik didukung oleh pengaruh positif dari kerja sama.

Penelitian (Negara et al., 2019), (Izza, 2020), (Ikrom, 2011), (Sarjita, 2019), juga menyatakan konflik atau sengketa tanah tidak lagi menjadi hal yang sederhana, kompleksitas permasalahan tanah kini mencerminkan kompleksitas kehidupan bernegara dalam skala kecil. Konflik tanah yang sebelumnya dapat diselesaikan oleh masyarakat setempat melalui perantara hukum adat, kini melibatkan berbagai pihak dengan beragam kepentingan, termasuk kepentingan negara (pemerintah). Hal ini menyebabkan penyelesaian konflik tanah bergeser dari lembaga tradisional menuju lembaga institusi negara.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan maka dapat dirumuskan rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya konflik antara pemerintah daerah Kabupaten Bandung dengan PT. Primatama ?
2. Bagaimana upaya untuk menyelesaikan konflik antara pemerintah Daerah Kabupaten Bandung dan PT.Primatama ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka tujuan yang akan dituju dalam penelitian ini secara khusus dijabarkan sebagai berikut :

- a. Menjelaskan dan mengetahui bagaimana proses konflik hingga pasca konflik di pasar Ciwidey

- b. Menjelaskan dengan mengidentifikasi apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya konflik antara pemerintah daerah Kabupaten Bandung dan PT.Primatama
- c. Menjelaskan dengan mengevaluasi bagaimana upaya untuk menyelesaikan konflik antara pemerinta daerah Kabupaten Bandung dan PT.Primatama

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini diharapkan memiliki manfaat yang mendalam mengenai:

1.4.1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat teoritis, yaitu menyediakan dasar bagi peneliti lain dalam melakukan penelitian serupa untuk meningkatkan kemampuan akademis, serta ilmu pengetahuan, dan berfungsi sebagai referensi untuk karya ilmiah lainnya.
- b. Penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan kontribusi maksimal bagi pengembangan teoritis dan khazanah keilmuan yang berkaitan dengan konflik lahan.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran teoritis bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan konflik lahan sehingga penelitian ini bisa menjadi referensi bagi para peneliti lainnya yang ingin memperdalam permasalahan yang serupa.

1.4.2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini juga memberikan manfaat praktis dengan memperluas wawasan pengetahuan dan dapat dijadikan pedoman atau referensi bagi pemerintah dalam merumuskan peraturan atau kebijakan.
- b. Penelitian ini diharapkan mampu memberi informasi dan ilmu bermanfaat.
- c. Menambah pengetahuan mengenai konflik yang terjadi antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung dengan PT.Primatama agar dapat meminimalisir agar tidak terjadi konflik yang sama di kemudian hari